



Questions et réponses Sur l'évaluation annuelle des risques



L'AGENCE
DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION

THE AGENCY
FOR CO-OPERATIVE
HOUSING

Qu'est-ce que l'évaluation des risques?

L'évaluation des risques est une technique que l'Agence des coopératives d'habitation emploie pour mesurer la solidité financière et la performance de votre coopérative. Cela permet de nous aider à évaluer la capacité de votre coopérative à payer ses factures ainsi qu'à offrir des logements de bonne qualité maintenant et dans un avenir prévisible. Le résultat du processus est l'attribution d'une cote de risque pour votre coopérative.

Aussi importante soit-elle, l'évaluation des risques ne révèle pas toute l'histoire de votre coopérative. Cela ne dit rien de l'implication de vos membres et du dynamisme de votre vie communautaire. Cette technique ne se concentre pas sur la qualité de votre gestion ou de votre gouvernance; elle ne tient également pas compte du respect de votre coopérative envers les ententes conclues avec la SCHL. La conformité fait l'objet d'un autre rapport.

En quoi l'évaluation des risques aide-t-elle ma coopérative?

L'évaluation des risques fournit à votre coopérative la reconnaissance qu'elle mérite lorsqu'elle fonctionne bien. L'Agence espère qu'une cote de risque **Faible** ou **Modérée** encouragera les coopératives les mieux exploitées à poursuivre dans cette voie et même à s'améliorer davantage.

À tout le moins, une cote de risque **Supérieure à la moyenne** est un signal d'avertissement indiquant que la situation de la coopérative n'est pas aussi bonne qu'elle devrait l'être. En attribuant une telle cote à une coopérative, nous espérons aider son conseil à prendre conscience d'un problème nouveau ou de plus en plus répandu. La coopérative pourrait devoir apporter des correctifs avec le soutien de l'Agence et, peut-être, de la FHCC ou d'une fédération locale. Ou encore, elle peut avoir à manœuvrer prudemment pendant une période de faiblesse des marchés ou de rénovations.

Notre évaluation des risques peut également relever des indicateurs d'alerte qui confirment l'existence de difficultés plus graves. Une cote **Élevée** signifie que la coopérative doit s'attaquer immédiatement à ses

problèmes si elle veut poursuivre ses activités à long terme.

L'évaluation des risques de l'Agence démontre également l'évolution quant à l'état de santé financière de la coopérative avec le temps et ce qui adviendra si la tendance se maintient. Cette information vous permet d'avoir un portrait global de la situation plutôt qu'un simple aperçu.

De quelle façon l'Agence a-t-elle établi la cote de risque de ma coopérative?

L'Agence emploie plusieurs outils pour établir la cote de risque de votre coopérative.

1. Déclaration annuelle de renseignements (DAR)

Votre vérificateur a déposé la DAR de votre coopérative en ligne; cette information est extraite de vos derniers états financiers annuels et d'autres documents. L'Agence a examiné la DAR et l'a acceptée comme valable une fois remplie et étayée par les documents nécessaires. L'information découlant de la DAR est ensuite emmagasinée dans notre base de données.

2. Analyse des risques

Nous soumettons l'information colligée à deux tests automatisés :

- un test de votre solidité financière (le ratio de liquidité);
- un test de votre rendement financier actuel (le ratio du revenu net).

3. Cote de l'état des lieux

Tous les trois ans, nous inspectons la propriété de votre coopérative. Selon l'information que nous avons sous la main et celle recueillie grâce à l'inspection, nous accordons une cote de l'état des lieux. Cela alimente la cote de risque.

4. Autres préoccupations

Ces indicateurs sont si importants que leur présence peut aggraver la cote de risque d'une coopérative. Parmi ceux-ci, mentionnons les retards de paiement des emprunts hypothécaires et des impôts fonciers, l'insuffisance de la protection d'assurance par rapport au montant recommandé ou l'obtention, par le vérificateur, d'une opinion négative à l'égard des états financiers de fin d'exercice ou l'impossibilité du vérificateur à exprimer une opinion sur ceux-ci.

5. Cote de risque générée par le système

Notre système d'information utilise le ratio de liquidité, le ratio du revenu net, la cote de l'état des lieux et toutes préoccupations supplémentaires et génère automatiquement la cote de risque de votre coopérative.

6. Attribution de la cote de risque et détermination de la tendance

Votre personne-ressource de l'Agence a examiné la cote produite par le système et, faisant preuve de jugement, l'a augmentée, l'a diminuée ou l'a acceptée telle quelle. La cote qui vous a été attribuée peut être modifiée après la découverte de faits par l'Agence lors du suivi effectué auprès de votre coopérative après l'examen de la DAR. D'autres renseignements que l'Agence connaît à propos de votre coopérative et de votre marché peuvent également expliquer une hausse ou une baisse de la cote de risque.

L'étape finale consiste à évaluer si la situation de votre coopérative est à peu près la même, si elle s'améliore ou si elle s'aggrave.



Ma cote sera-t-elle modifiée avant l'an prochain?

Si de nouveaux renseignements sur l'état ou les activités de votre coopérative sont portés à l'attention de l'Agence, ou si votre coopérative a des problèmes que l'évaluation des risques a mis en lumière, votre cote de risque pourrait être modifiée au cours de l'année.

Que signifient ces ratios et ces cotes?

Ratio de liquidité

Le ratio de liquidité cumule les résultats de votre coopérative depuis le début de ses activités jusqu'à la fin du dernier exercice écoulé. Il mesure le nombre de mois de paiements d'emprunts hypothécaires, de paiements d'impôts fonciers et des factures moyennes en matière de services publics que votre coopérative peut effectuer à la fin de l'exercice, compte tenu de tout montant exigible à cette date. Si votre coopérative paie un loyer annuel pour un terrain loué, cette charge est également incluse.

Le ratio est complexe; nous l'avons donc affiché sur la page traitant de liquidités de notre site Web pour ceux qui aimeraient obtenir de plus amples renseignements.

Ratio du revenu net

Le ratio du revenu net indique quels ont été vos résultats au cours du dernier exercice écoulé. Il met l'accent sur la suffisance du revenu de votre coopérative pour s'acquitter de toutes les charges d'exploitation et le service de la dette et effectuer une contribution raisonnable à la réserve de remplacement. Vous pouvez consulter le bilan complet sur notre site Web à la page traitant du ratio du revenu net.

Cote de l'état des lieux

La cote de l'état des lieux est fondée sur une inspection visuelle de votre coopérative qui est effectuée tous les trois ans. L'inspection est axée sur le terrain, l'extérieur

des immeubles, les aires communes et l'intérieur des unités y compris les unités inoccupées. L'apparence, l'entretien, les structures et les systèmes ainsi que des facteurs de santé et de sécurité sont pris en compte dans l'établissement de la cote de l'état des lieux de votre coopérative.

Quelles sont les cotes de risque composites possibles?

Il y a quatre cotes de risque composites possibles :

- Élevée
- Supérieure à la moyenne
- Modérée
- Faible

Dans tous les cas, nous attribuons également la tendance visant à décrire si l'état de votre coopérative est En amélioration, Stable ou À la baisse.

Vous pouvez consulter la définition de chacune de ces cotes sur notre site Web.

Que signifie une tendance selon l'Agence?

La tendance que nous assignons permet d'illustrer comment la situation d'une coopérative change avec le temps et la direction vers laquelle elle se dirige.

Une tendance de risque Stable indique qu'il y a peu de changement dans la situation d'une coopérative; cela peut être positif ou non, selon sa cote de risque. Lorsque la cote de risque est positive, la tendance Stable l'est également, ce qui démontre que la coopérative continue la gestion efficace de ses finances et prend soin de ses propriétés. Une tendance Stable n'est pas toujours positive, particulièrement lorsqu'une coopérative affiche une cote de risque Supérieure à la moyenne ou Élevée. Dans ce cas cette cote suggère que la coopérative évite la dégradation de sa situation actuelle, mais doit prendre de plus amples mesures pour résoudre ses problèmes. En revanche, une



tendance En amélioration suggère que la situation de la coopérative s'améliore.

Une tendance de risque À la baisse est un signal d'alarme pour toute coopérative affichant une cote de risque positive, ce qui suggère qu'elle doit s'attarder à régler certaines questions avant que les problèmes ne s'aggravent. Si la tendance se maintient, les membres de la coopérative perdront les avantages faisant suite aux bonnes décisions et à tous les efforts des années antérieures dont découle la cote de risque positive de la coopérative.

Une tendance de risque À la baisse est plus inquiétante encore pour une coopérative affichant une cote de risque Supérieure à la moyenne ou Élevée. Cette tendance indique que la gestion de la coopérative peut ne pas être à la hauteur des exigences de cette situation difficile.

L'Agence a-t-elle analysé d'autres aspects?

Quand nous avons fait l'évaluation des risques de votre coopérative, l'Agence a également vérifié si vous faisiez ce que vous aviez indiqué que vous feriez lorsque vous avez conclu l'entente d'exploitation et d'autres ententes avec la SCHL. C'est ce que nous appelons un examen de la conformité. Les résultats de cet examen sont présentés dans un rapport distinct.

Qui peut avoir accès à ces informations?

L'Agence protège la cote de risque et les autres données de votre coopérative. Le grand public n'a pas accès à cette information. Par contre, les résultats de votre coopérative sont regroupés avec ceux d'autres coopératives dans des rapports publics que nous publions sur le rendement des différents groupes de coopératives clientes.

L'Agence ne transmettra la cote de risque de votre coopérative qu'aux personnes et organismes suivants :

- le personnel de l'Agence;
- la Société canadienne d'hypothèques et de logement;
- les organismes de services dont vous êtes membre, comme la FHCC, et
- les professionnels avec qui vous faites affaire, à la condition que votre coopérative ait signé un consentement au partage d'information pour son propre avantage.

Pour en connaître davantage sur notre système d'évaluation et la façon dont nous en utilisons les résultats, consultez notre site Web ou communiquez avec votre personne-ressource de l'Agence.



DERNIÈRE MISE À JOUR JUILLET 2023

